LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
AR de Charlottetown

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation à Charlottetown en octobre s'est établi à 3,4 % en 2009, alors qu'il était de 2,3 % l'année précédente.
- Le seul secteur de l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown où le taux d'inoccupation a augmenté est la zone 1, autrement dit le centre-ville.
- Toujours dans l'AR de Charlottetown, au sein d'un échantillon fixe d'unités communes aux enquêtes sur les logements locatifs de 2008 et de 2009, la hausse du loyer moyen global a atteint cette année 4,8 %.
- C'est au centre-ville que l'on a relevé le loyer mensuel moyen le plus élevé sur l'ensemble de l'AR, soit 662 $; dans les zones périphériques, il était de 649 $.

Figure 1

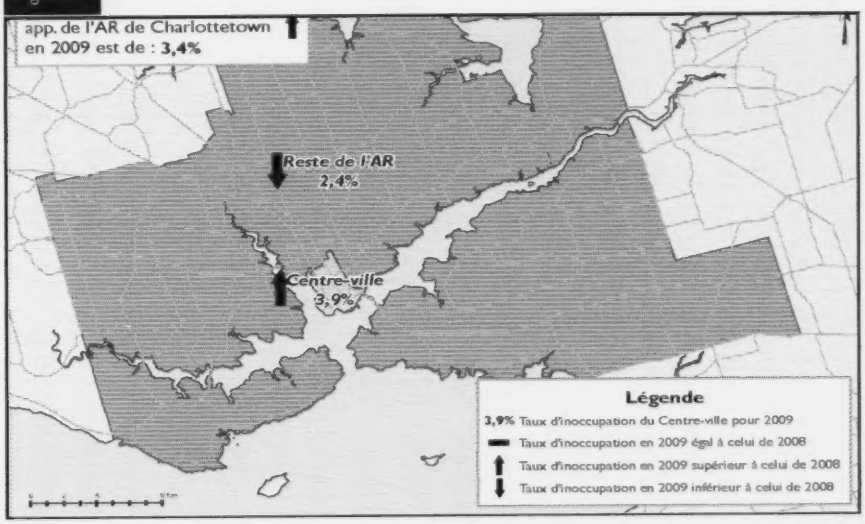


Table des matières

2 Le taux d'inoccupation a augmenté en 2009

2 Les loyers moyens progressent en 2009

4 La migration stimule le marché local

5 Le taux d'inoccupation fléchira en 2010

6 Apreçu national

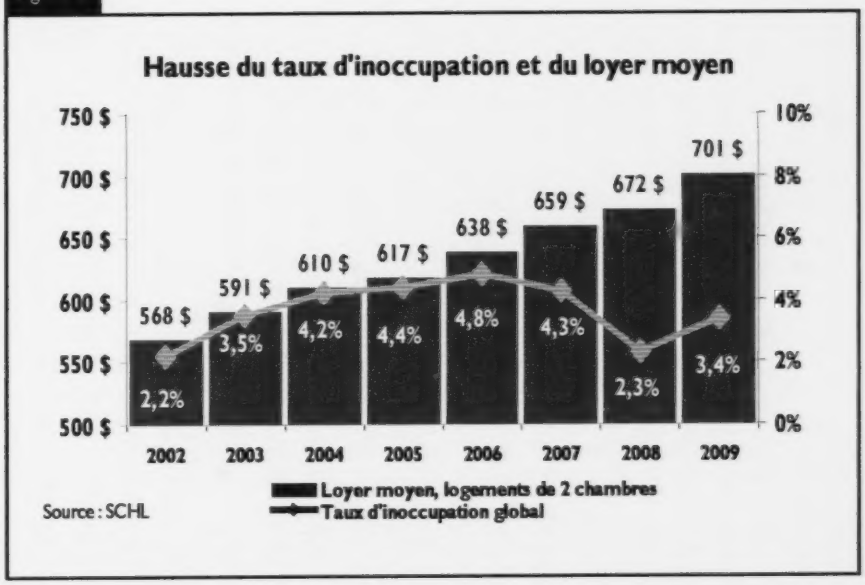
7 Carte de zone

9 Liste des tableaux

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

www.schl.ca/marchedelhabitation

Figure 2



Le taux d'inoccupation a augmenté en 2009

En 2001, les logements locatifs vacants étaient plus rares que jamais à Charlottetown : le taux d'inoccupation était alors d'à peine 1,8 %, par suite de la construction assez limitée d'unités locatives dans les années 1990. Face à cette situation, les promoteurs locaux ont accéléré la cadence de production d'immeubles locatifs entre 2002 et 2006, ce qui a poussé le taux d'inoccupation à la hausse de 2003 à 2007. L'automne dernier, cette tendance s'est inversée et la proportion de logements locatifs vacants a diminué pour la première fois en cinq ans en raison d'un repli des mises en chantier d'unités de ce type en 2007 et en 2008. Cette année, il s'est à nouveau commencé un nombre accru de logements locatifs, avec pour résultat que le taux d'inoccupation a repris son ascension. La hausse des mises en chantier s'est traduite par une élévation du taux d'inoccupation au sein des immeubles de l'AR de Charlottetown contenant au moins trois appartements : de 2,3 %, l'an dernier, ce taux est passé à 3,4 %, cette année.

L'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2009 a porté sur 3 888 logements offerts en location dans la région de Charlottetown, un niveau supérieur aux 3 790 logements recensés en 2008. Sur l'ensemble des unités visées par cette enquête d'octobre, 131 étaient vacantes en 2009, par comparaison à 86 à la même période l'an dernier. Selon les résultats de l'enquête de 2009, la catégorie des unités de deux chambres, qui représente le gros de l'univers locatif local, incluait le plus grand nombre de logements vacants, soit 78, contre 54 douze mois plus tôt. Ceci a entraîné une hausse du taux d'inoccupation des unités de deux chambres, qui est passé de 2,2 %, en 2008, à 3,1 %, cette année. Le taux d'inoccupation a varié moins dans les autres segments du marché locatif : sa hausse la plus importante a été observée dans la catégorie des unités ne comptant qu'une chambre, où elle s'est fixée à 4,4 %, contre 2,0 % l'an dernier.

Les loyers moyens progressent en 2009

À Charlottetown, le loyer mensuel moyen s'est établi à 658 $ en 2009. La SCHL a commencé à mesurer, ces quatre dernières années, la variation des loyers dans les immeubles

Figure 3

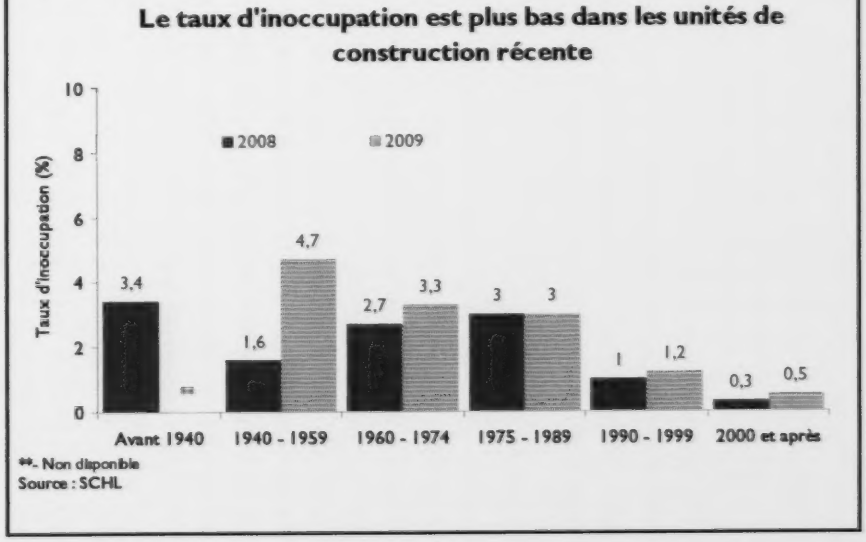
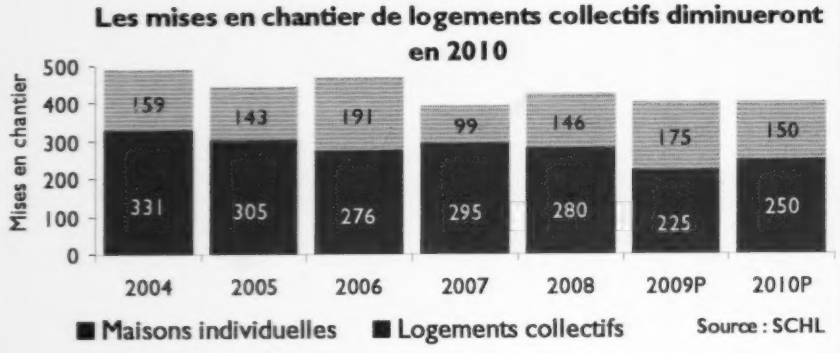


Figure 4



existants (communs à l'enquête de l'année en cours et de l'année précédente). Nous pouvons obtenir une meilleure indication de la variation des loyers en limitant notre examen aux immeubles existants, ce qui nous permet d'éliminer l'effet des logements qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes. Pour l'AR de Charlottetown, le loyer moyen dans les immeubles existants, logements de toutes tailles confondus, a progressé de 4,8 % entre octobre 2008 et octobre 2009.

La hausse de 4,8 % enregistrée cette année est très proche des 5,0 % d'augmentation pour les logements chauffés autorisés par la Commission de réglementation et d'appels de l'Île (CRAI), qui régit la majoration des loyers résidentiels dans la province. Comme dans la région de Charlottetown, les loyers incluent en général le chauffage, il n'y a rien de surprenant à ce que le taux d'augmentation réel ait cadré avec celui qu'a autorisé la CRAI. En 2009, les propriétaires-bailleurs n'ont guère eu de raison de réduire les loyers, vu que tous les ensembles construits au cours des six dernières années ont désormais été intégrés au marché. Ils ont plutôt cherché à majorer les loyers, pour tenter de récupérer une partie des coûts élevés de chauffage qu'ils avaient assumés durant l'hiver 2007-2008, quand le prix du mazout a flambé.

On a constaté un écart important entre la majoration des loyers des logements de deux chambres enregistrée au centre-ville (zone 1) et celle observée en périphérie (zone 2) : dans la zone 1, elle s'est établie à 3,9 %, alors que dans la zone 2, elle a atteint le taux impressionnant de 5,8 % (variation calculée à partir d'un échantillon fixe).

Le taux de disponibilité s'accroît en 2009

En plus des questions habituelles de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) qui portent sur les loyers et les logements vacants, les propriétaires-bailleurs et les gestionnaires d'immeubles ont été cette année invités à fournir des données sur la disponibilité des unités qu'ils louent. Un logement locatif est considéré être disponible s'il est vacant, ou encore si son locataire a envoyé ou reçu un avis de déménagement et que personne n'a encore signé de nouveau bail. D'après les résultats de l'ELL de 2009, le taux de disponibilité dans l'AR de Charlottetown, qui en 2008 était de 4,0 %, a atteint cette année 4,9 % -- taux relevé de façon uniforme aussi bien dans la zone 1 que dans la zone 2 de l'agglomération.

Les logements de une chambre sont ceux qui présentaient en 2009 le plus haut taux de disponibilité, c'est-à-dire 5,8 %. Dans les catégories des studios et des logements de deux chambres, la proportion d'unités disponibles s'établissait à 4,8 %.

Les unités dans les plus grands immeubles se louent le plus cher

Selon les résultats de l'ELL de 2009, les plus gros immeubles d'appartements locatifs dans la région de Charlottetown renferment les unités qui trouvent preneur au loyer moyen le plus élevé et dont le taux d'inoccupation est le plus bas. En octobre, les ensembles de la région comptant entre 50 et 99 appartements incluaient la plus faible proportion d'unités vacantes, soit

1,8 %, ce qui est nettement inférieur au taux d'inoccupation global de 3,4 %. Les seconds immeubles en importance, à savoir ceux qui comptent entre 20 et 49 appartements, ont aussi joui d'un taux d'inoccupation (3,0 %) inférieur à la moyenne.

Non seulement les grands immeubles affichent-ils les plus bas taux d'inoccupation, mais leurs logements se louent aux prix les plus élevés. Le loyer moyen dans les immeubles qui comptent entre 50 et 99 unités s'est établi à 760 $, tandis qu'à l'opposé, dans les immeubles de plus petite taille n'incluant que 3 à 5 unités, il s'est fixé à 608 $. Cette relation ascendante entre le nombre d'unités dans un ensemble et leur loyer moyen est logique, si l'on considère que les commodités proposées aux locataires d'un immeuble augmentent proportionnellement à la taille de ce dernier. Les installations telles que des ascenseurs, un garage souterrain, des dispositifs de sécurité et des salles communes font grimper les coûts de construction et d'exploitation des immeubles, coûts que leurs propriétaires répercutent sur les loyers.

Les unités de construction récente restent les plus prisées

L'Enquête de 2009 a une fois de plus révélé que les locataires préfèrent les logements les plus neufs, qui sont en général aussi les plus luxueux. Cette tendance se confirme dans la plupart des marchés, notamment parce que la location attire certains ménages dont les enfants ont quitté le foyer et qui apprécient l'idée de déménager dans un logement n'exigeant pas d'entretien. Le taux d'inoccupation des appartements construits après 2000 s'est établi à 0,5 %, un niveau bien inférieur à la moyenne globale de 3,4 %. Les immeubles récents ont toujours la plus faible proportion de logements vacants, et ce, en dépit du fait que leur loyer moyen est le plus élevé (872 $) et qu'il dépasse de loin celui de l'ensemble des logements (658 $). Les commodités qu'elles présentent expliquent plus que toute autre chose la popularité des unités de construction récente : ces unités sont en général plus grandes, disposent de leur propre raccordement intérieur pour l'installation d'une laveuse et d'une sécheuse, sont équipées de cinq appareils ménagers et comportent d'autres à-côtés modernes, tels que des planchers en céramique ou en bois franc. Il est par ailleurs intéressant de noter que les loyers de ces unités restent les plus chers, alors même que la plupart d'entre eux n'incluent pas le chauffage.

Les unités les plus coûteuses sont moins souvent vacantes que d'autres

Examinés sous l'angle des fourchettes de loyer, les résultats de l'Enquête d'octobre réalisée en 2009 montrent, à l'instar de ceux de 2008, que les locataires sont davantage attirés par les unités les plus coûteuses. En 2009, les appartements locatifs de la région de la capitale qui se louent plus que 800 $ par mois, autrement dit ceux de la fourchette de loyer la plus élevée, affichaient le taux d'inoccupation moyen le plus bas, soit 1,4 %, inférieur à celui de l'an dernier (1,7 %). Constatation intéressante : la proportion de logements locatifs vacants dans cette catégorie de prix suit une tendance baissière depuis 2007, année où elle avait culminé à 6,5 %. Les données recueillies en 2009 cadrent mieux avec les attentes, si l'on considère que d'ordinaire, la demande la plus forte vise les appartements haut de gamme dont la construction est la plus récente. Le taux d'inoccupation des logements qui se louent entre 700 et 799 $ a aussi connu une variation importante, passant de 0,9 % l'an dernier à 2,8 % cette année.

La migration stimule le marché local

La demande locative, sur quelque marché que ce soit, est toujours soumise à de nombreux facteurs, entre autres l'emploi, la migration et les taux d'intérêt. Ensemble, ces facteurs ont un effet considérable sur les marchés de l'habitation, aussi bien le marché locatif que celui des habitations pour propriétaire-occupant.

Durant les trois premiers trimestres de 2009, la région de Charlottetown a souffert d'un recul global de l'emploi. Ce recul s'est manifesté dans tous les secteurs d'activité, excepté la fonction publique, où quelques postes additionnels ont été créés. Malgré la modeste diminution de l'emploi observée en 2009, la région de la capitale demeure particulièrement attrayante pour les habitants de l'île en quête de travail. C'est d'ailleurs ce qui explique l'urbanisation de la province, les résidents des régions rurales continuant d'affluer vers l'agglomération de Charlottetown.

Durant la période visée par le dernier recensement, autrement dit de 2001 à 2006, l'AR de Charlottetown, qui englobe la totalité de la zone urbaine entourant la ville, a vu sa population croître de 2,4 %, ce qui équivaut à un gain de 1 391 personnes. La région a bénéficié d'un léger accroissement naturel durant ces cinq années, mais son expansion démographique était surtout le résultat de l'afflux migratoire. Depuis un bon moment, 70 % environ des personnes qui venaient s'installer dans la région

de la capitale provenaient d'autres coins de l'île et le reste des nouveaux arrivants étaient originaires d'autres provinces ou territoires du Canada. Cette ventilation des immigrants était demeurée à peu près stable depuis le début des années 1990, mais elle a commencé à changer en 2006, et ce, tant en raison de la migration des habitants de l'île vers l'Ouest du pays que de l'afflux récent d'immigrants étrangers. Si l'attrait de l'Ouest canadien n'a rien de nouveau ni donc de surprenant, surtout pour les jeunes de 18 à 24 ans, le poids de l'immigration internationale dans le bilan démographique de la région est nouveau. L'immigration internationale est demeurée forte en 2009, compte tenu du succès que remportent les programmes provinciaux visant à la soutenir. Cette tendance sera surtout favorable à la région de la capitale, car c'est là que s'installent la majorité des nouveaux venus. Elle continuera pendant plusieurs années d'alimenter le marché de l'habitation local, et principalement le marché locatif.

Les taux d'intérêt sont restés proches de leurs plus bas niveaux de tous les temps en 2009. Ils devraient augmenter quelque peu au cours de l'année à venir, mais leur progression ne devrait pas être de nature à dissuader les acheteurs d'habitations potentiels de passer à l'action.

La possession d'une habitation reste intéressante

Les ventes d'habitations comptabilisées par le MLS® dans la région de Charlottetown ont reculé légèrement en 2009, mais elles devraient reprendre de plus belle en 2010. La demande ne s'est guère essoufflée sur le marché de la revente. De plus, la progression des prix sur le marché du neuf contribuera à soutenir les ventes MLS®, car elle incitera les acheteurs à opter pour un logement existant.

Les gains au chapitre du prix moyen, chiffrés à près de 30 000 $ au cours des trois dernières années seulement, devraient s'amenuiser en 2009. La récente appréciation de l'immobilier à l'échelle locale était en partie due à l'activité accrue dans la région de Stratford, où les habitations sont dans l'ensemble de construction plus récente et donc plus chères. La demande s'est en outre intensifiée pour les propriétés ayant un emplacement ou une vue sur l'eau, qui sont en général les plus dispendieuses de la province. On peut s'attendre à ce que le prix MLS®[1] moyen atteigne 187 000 $ d'ici la fin de 2010. Malgré le renchérissement des habitations depuis quelques années, quantité de propriétés sont encore de nos jours offertes sur le marché à un prix qui se traduit par des mensualités hypothécaires comparables au loyer de logements locatifs haut de gamme. Rien n'arrêtera donc pour le moment le mouvement d'accession à la propriété chez les locataires.

Le marché du neuf continuera par ailleurs de faire concurrence au marché locatif pour attirer certains ménages. Durant les neuf premiers mois de 2009, les constructeurs ont commencé un nombre important de maisons en rangée et de jumelés, et ils devraient maintenir leur cadence de production de ces deux types de logements en 2010. Il convient de noter que toutes ces unités mises en chantier sont, sans exception, destinées au marché des habitations pour propriétaire-occupant. Les jumelés sont de plus en plus demandés, en raison de leur popularité auprès des accédants à la propriété, qui ont une préférence marquée pour les logements neufs par opposition aux logements existants. Les jumelés, de par leur prix moyen plus abordable que celui des maisons individuelles, sont accessibles aux personnes qui souhaitent acheter une première habitation. Les maisons en rangée en cours de construction sont elles aussi destinées au marché des habitations pour propriétaire-occupant, mais comme elles sont en général plus luxueuses que les jumelés neufs, elles s'adressent plutôt aux ménages qui cherchent à troquer leur maison familiale pour un logement moins grand une fois que leurs enfants ont quitté le foyer. L'arrivée de ces unités sur le marché des habitations pour propriétaire-occupant exercera ces deux prochaines années des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation.

Le taux d'inoccupation fléchira en 2010

L'immigration stimulant la demande de logements locatifs, le taux d'inoccupation devrait reculer légèrement en 2010. Il y aura toujours parmi les locataires des ménages qui se laisseront séduire par l'achat d'une habitation, mais leurs départs du marché locatif seront plus que compensés par l'afflux grandissant de nouveaux immigrants. La demande locative restera donc soutenue, ce qui ramènera le taux d'inoccupation à 3,0 % d'ici octobre 2010.

Quant au loyer moyen, on peut s'attendre à ce que sa progression soit un peu plus lente l'année prochaine, compte tenu de la majoration de 2 % approuvée fin 2009 par la Commission de réglementation et d'appels de l'île pour tous les logements, que leur loyer comprenne le chauffage ou non. Le loyer moyen des logements de deux chambres se fixera aux alentours de 735 $ en 2010.

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

LE TAUX D'INOCCUPATION NATIONAL A AUGMENTÉ EN OCTOBRE 2009

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct.08	oct.09
Abbotsford	2,6	6,1
Barrie	3,5	3,8
Brantford	2,4	3,3
Calgary	2,1	5,3
Edmonton	2,4	4,5
Gatineau	1,9	2,2
Grand Sudbury	0,7	2,9
Guelph	2,3	4,1
Halifax	3,4	2,9
Hamilton	3,2	4,0
Kelowna	0,3	3,0
Kingston	1,3	1,3
Kitchener	1,8	3,3
London	3,9	5,0
Moncton	2,4	3,8
Montréal	2,4	2,5
Oshawa	4,2	4,2
Ottawa	1,4	1,5
Peterborough	2,4	6,0
Québec	0,6	0,6
Regina	0,5	0,6
Saguenay	1,6	1,5
Saint John	3,1	3,6
Saskatoon	1,9	1,9
Sherbrooke	2,8	3,9
St. Catharines-Niagara	4,3	4,4
St. John's	0,8	0,9
Thunder Bay	2,2	2,3
Toronto	2,0	3,1
Trois-Rivières	1,7	2,7
Vancouver	0,5	2,1
Victoria	0,5	1,4
Windsor	14,6	13,0
Winnipeg	1,0	1,1
Tous les centres	**2,2**	**2,8**

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 35 principaux centres urbains[1] du Canada s'est accru en octobre 2009 par rapport à octobre 2008 : il est passé de 2,2 à 2,8 %. Cette année, les taux les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (13,0 %), Abbotsford (6,1 %), Peterborough (6,0 %), Calgary (5,3 %) et London (5,0 %), et les plus bas, à Regina (0,6 %), Québec (0,6 %), St. John's (0,9 %), Winnipeg (1,1 %), Kingston (1,3 %) et Victoria (1,4 %).

Au Canada, la demande de logements locatifs a diminué sous l'effet des facteurs suivants : ralentissement de la croissance de l'emploi chez les jeunes et meilleure abordabilité des logements de type propriétaire-occupant. La construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété ont elles aussi exacerbé les pressions haussières qui se sont exercées sur les taux d'inoccupation.

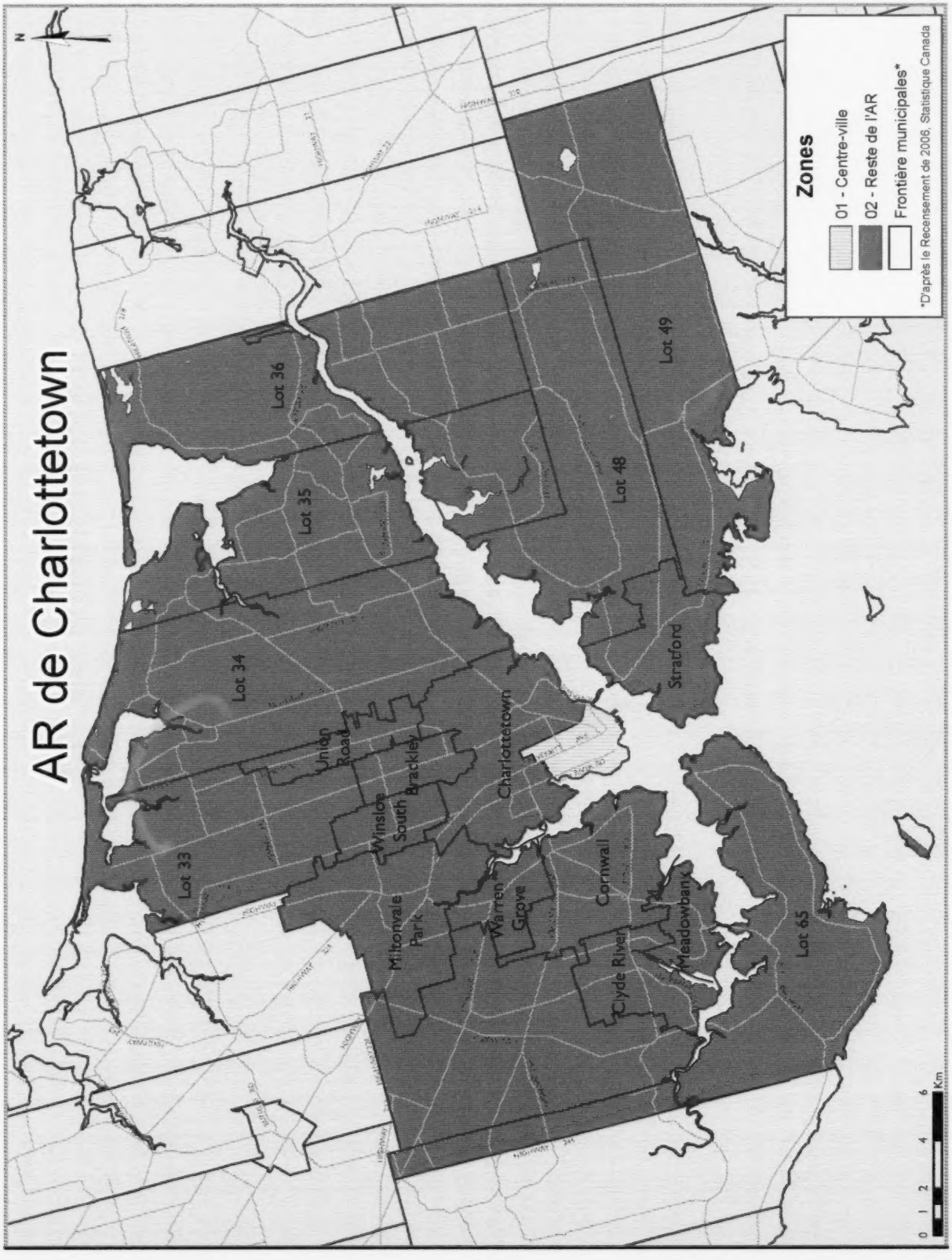
Les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Vancouver (1 169 $), Calgary (1 099 $), Toronto (1 096 $) et Ottawa (1 028 $). C'est à Saguenay (518 $), Trois-Rivières (520 $) et Sherbrooke (553 $) que ces logements se louaient le moins cher en octobre.

Comparer, d'année en année, les loyers des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les immeubles existants, le loyer moyen des appartements de deux chambres a progressé dans tous les grands centres du pays. Les plus fortes hausses se sont produites à Regina (10,2 %), Saskatoon (8,3 %), Victoria (5,0 %) et St. John's (4,9 %). Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants est monté de 2,3 % entre octobre 2008 et octobre 2009.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2009 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2009, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 2 % dans sept des dix agglomérations à l'étude; c'est à Toronto, Saskatoon et Ottawa qu'il était le plus bas et à Regina et Edmonton qu'il était le plus élevé (il s'y chiffrait respectivement à 3,0 % et à 3,1 %).

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Saskatoon, Vancouver, Toronto, Edmonton et Calgary. C'est à Toronto (1 487 $), Vancouver (1 448 $), Calgary (1 310 $) et Victoria (1 223 $) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. En 2009, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.

1 Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et de Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).


AR de Charlottetown
N
Zones
01 - Centre-ville
02 - Reste de l'AR
Frontière municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
Lot 33
Lot 34
Lot 35
Lot 36
Lot 48
Lot 49
Lot 65
Union Road
Winsloe South
Brackley
Charlottetown
Stratford
Miltonvale Park
Warren Grove
Cornwall
Clyde River
Meadowbank
0 1 2 4 6
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – AR DE CHARLOTTETOWN	
Zone 1	**Centre-ville** – Territoire au sud des rues Buchanan et Montgomery, jusqu'au chemin Mount Edward; territoire à l'ouest du chemin Mount Edward, jusqu'au chemin St. Peters; territoire au sud de la rue Belmont, jusqu'au chemin Kensington; territoire au sud de la rue Park, jusqu'à la baie.
Zone 2	**Périphérie** – Reste de Charlottetown.
Zones 1-2	**AR de Charlottetown**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Centre-ville	3,9 d	2,7 c	1,3 a	4,8 c	2,0 a	3,8 b	3,1 d	1,3 d	1,9 a	3,9 b
Zone 2 - Périphérie	7,9 a	7,7 a	4,5 c	2,9 b	2,6 a	2,2 a	**	**	3,0 a	2,4 a
Charlottetown (AR)	**4,2 c**	**3,1 d**	**2,0 a**	**4,4 b**	**2,2 a**	**3,1 b**	**3,1 d**	**1,2 d**	**2,3 a**	**3,4 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Centre-ville	432 a	448 a	542 a	564 a	700 a	724 a	798 a	803 a	637 a	662 a
Zone 2 - Périphérie	427 a	438 a	525 a	547 a	635 a	671 a	**	**	613 a	649 a
Charlottetown (AR)	**432 a**	**447 a**	**538 a**	**560 a**	**672 a**	**701 a**	**798 a**	**801 a**	**629 a**	**658 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2009 selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		I chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville	3 c	126	40 c	841	54 b	1 413	2 d	173	100 b	2 554
Zone 2 - Périphérie	1 a	13	6 b	214	24 a	1 089	**	**	31 a	1 334
Charlottetown (AR)	**4 d**	**139**	**46 b**	**1 055**	**78 b**	**2 501**	**2 d**	**192**	**131 b**	**3 888**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		I chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Centre-ville	5,4 d	4,5 d	3,7 b	5,9 b	3,5 b	4,7 b	3,1 d	**	3,6 a	4,9 b
Zone 2 - Périphérie	7,9 a	7,7 a	6,0 b	5,4 b	4,3 b	4,8 b	**	**	4,7 b	4,9 b
Charlottetown (AR)	**5,6 c**	**4,8 d**	**4,1 b**	**5,8 b**	**3,9 a**	**4,8 b**	**3,1 d**	****	**4,0 a**	**4,9 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09
Zone 1 - Centre-ville	2,4 c	6,4 c	2,5 b	5,1 b	4,9 d	3,9 a	4,1 d	3,6 c	3,1 b	4,2 a
Zone 2 - Périphérie	**	**	1,2 a	5,6 a	0,6 a	5,8 a	**	**	0,6 a	5,9 a
Charlottetown (AR)	**2,2 c**	**6,7 b**	**2,0 b**	**5,3 a**	**3,3 d**	**4,6 a**	**3,8 d**	**3,7 b**	**2,2 a**	**4,8 a**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Charlottetown (AR)										
Avant 1940	**	0,0 d	3,4 d	**	3,7 d	**	**	**	3,4 c	**
1940 à 1959	4,5 d	**	0,0 b	**	1,7 c	**	**	0,0 d	1,6 c	4,7 d
1960 à 1974	0,0 a	**	2,7 a	3,5 c	2,5 b	3,0 d	**	**	2,7 b	3,3 c
1975 à 1989	6,9 c	4,6 d	1,8 b	2,6 b	3,2 b	3,2 b	**	**	3,0 a	3,0 a
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	0,0 b	0,0 b	1,1 a	1,4 a	**	0,0 a	1,0 a	1,2 a
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	1,9 b	0,0 a	0,0 c	0,6 a	**	**	0,3 a	0,5 a
Tous les immeubles	4,2 c	3,1 d	2,0 a	4,4 b	2,2 a	3,1 b	3,1 d	1,2 d	2,3 a	3,4 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Charlottetown (AR)										
Avant 1940	413 a	430 b	512 a	542 a	656 a	675 b	810 b	756 b	577 a	609 a
1940 à 1959	430 a	427 b	519 a	528 a	626 a	648 a	792 a	820 c	564 a	567 a
1960 à 1974	389 a	386 a	504 a	532 a	585 a	607 a	**	**	551 a	576 a
1975 à 1989	463 a	495 a	546 a	565 a	624 a	648 a	742 b	759 a	600 a	626 a
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	574 a	609 a	704 a	739 a	**	922 a	701 a	740 a
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	710 a	725 a	896 a	903 a	784 a	830 a	854 a	872 a
Tous les immeubles	432 a	447 a	538 a	560 a	672 a	701 a	798 a	801 a	629 a	658 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Charlottetown (AR)										
3 à 5 unités	0,0 d	0,0 d	2,6 c	3,7 d	2,8 c	**	**	**	2,8 c	**
6 à 19 unités	5,8 d	**	2,9 b	5,7 c	2,7 a	2,4 b	**	**	2,9 a	3,1 b
20 à 49 unités	**	**	0,0 b	3,1 c	0,9 a	3,0 b	**	**	0,6 a	3,0 b
50 à 99 unités	**	**	0,0 a	1,9 a	0,0 a	1,1 a	**	**	0,4 a	1,8 a
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	4,2 c	3,1 d	2,0 a	4,4 b	2,2 a	3,1 b	3,1 d	1,2 d	2,3 a	3,4 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Charlottetown (AR)										
3 à 5 unités	403 a	408 b	502 a	522 a	630 a	659 a	767 a	773 b	583 a	608 a
6 à 19 unités	425 a	434 a	521 a	542 a	649 a	677 a	819 a	809 a	615 a	645 a
20 à 49 unités	422 a	453 a	570 a	589 a	708 a	745 a	753 b	791 b	665 a	697 a
50 à 99 unités	**	**	600 a	631 a	992 a	1 038 a	**	**	725 a	760 a
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	432 a	447 a	538 a	560 a	672 a	701 a	798 a	801 a	629 a	658 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble AR de Charlottetown

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Centre-ville	2,5 c	**	2,5 a	3,4 c	0,8 a	4,0 b	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 2 - Périphérie	8,7 a	**	3,3 b	2,7 a	0,0 a	0,0 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Charlottetown (AR)	**2,8 c**	**	**2,9 a**	**3,1 b**	**0,6 a**	**3,0 b**	**0,4 a**	**1,8 a**	**a.l.u.**	**a.l.u.**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
AR de Charlottetown

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Charlottetown (AR)										
Moins de 400 $	**	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	0,0 d
400 à 499 $	3,4 d	**	2,8 c	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	3,0 b	**
500 à 599 $	**	**	1,9 b	3,5 b	2,7 b	1,6 c	**	**	2,3 a	2,6 b
600 à 699 $	a.l.e.	**	1,1 d	**	2,9 a	4,9 c	**	**	2,7 a	4,4 c
700 à 799 $	a.l.e.	a.l.e.	**	**	0,9 a	2,9 b	**	3,4 d	0,9 a	2,8 b
800 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	0,6 b	1,1 a	**	0,0 b	1,7 c	1,4 a
Toutes les fourchettes	4,2 c	3,1 d	2,0 a	4,4 b	2,2 a	3,1 b	3,1 d	1,2 d	2,3 a	3,4 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Centre-ville	3,9 d	2,7 c	1,2 a	4,8 c	1,9 a	3,8 b	2,7 b	2,1 c	1,9 a	3,8 b
Zone 2 - Périphérie	7,9 a	7,7 a	4,5 c	2,8 b	2,6 a	2,2 a	**	2,2 b	3,2 b	2,3 a
Charlottetown (AR)	**4,2 d**	**3,1 d**	**1,9 a**	**4,4 b**	**2,2 a**	**3,1 b**	**3,2 c**	**2,1 b**	**2,3 a**	**3,3 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Centre-ville	432 a	448 a	542 a	564 a	703 a	725 a	863 a	884 a	657 a	683 a
Zone 2 - Périphérie	427 a	438 a	525 a	551 a	637 a	673 a	718 b	774 a	619 a	658 a
Charlottetown (AR)	**432 a**	**447 a**	**538 a**	**561 a**	**675 a**	**703 a**	**843 a**	**861 a**	**644 a**	**675 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2009, selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville	3 c	126	40 c	842	56 b	1 480	7 c	355	107 b	2 803
Zone 2 - Périphérie	1 a	13	6 b	218	24 a	1 107	2 b	90	33 a	1 427
Charlottetown (AR)	**4 d**	**139**	**46 b**	**1 060**	**81 b**	**2 586**	**9 b**	**444**	**141 b**	**4 230**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Centre-ville	5,4 d	4,5 d	3,8 b	6,0 b	3,4 b	4,8 b	2,7 b	2,7 b	3,5 a	4,9 b
Zone 2 - Périphérie	7,9 a	7,7 a	6,0 b	5,3 b	4,4 b	4,8 b	**	3,4 c	5,0 a	4,8 b
Charlottetown (AR)	**5,6 c**	**4,8 d**	**4,2 b**	**5,8 b**	**3,8 a**	**4,8 b**	**4,2 c**	**2,8 b**	**4,0 a**	**4,9 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09
Zone 1 - Centre-ville	2,4 c	6,4 c	2,6 b	5,1 b	4,8 c	3,9 a	5,3 b	3,9 a	3,4 a	4,2 a
Zone 2 - Périphérie	**	**	1,2 a	5,6 a	0,6 a	5,8 a	**	2,9 b	0,6 a	5,7 a
Charlottetown (AR)	**2,2 c**	**6,7 b**	**2,1 b**	**5,3 a**	**3,2 d**	**4,6 a**	**4,6 b**	**3,7 a**	**2,5 a**	**4,7 a**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ en 2008 à 550 $ en 2009, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en automne de 2008 et celui de 2009. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2009, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007, 2008 et 2009.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

2009-11-30

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

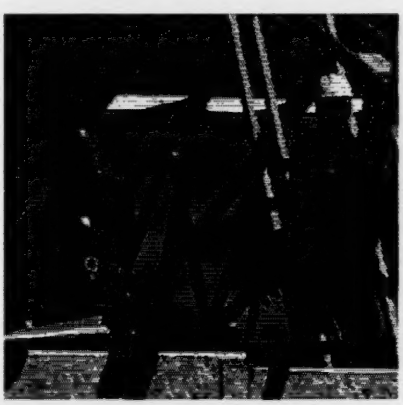
- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!



Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64377_2009_A01